

EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 0011/2026

Lei 9.514/97

1º LEILÃO: 06 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 14:30H

2º LEILÃO: 20 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 14:30H

O **LEILOEIRO OFICIAL ROGÉRIO BRONZATTO**, matrícula nº 108/1995 da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, autorizado pela Sra. MARIA DENISE MARQUES DA ROCHA VELHO, brasileira, nascida em 24/12/1956, filha de Mathias de Azambuja Velho e de Maria Julieta M de Rocha Velho, pecuarista, divorciada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02161501647, expedida pelo DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 334.031.980-49, residente e domiciliada na Rua Jardim Cristofel nº 67, apartamento 901, Bairro Independência, em Porto Alegre/RS, CEP 90510-030, credora do Contrato Particular de Mútuo Civil, com Instituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, registrado sob R-11/6.514, torna público que submeterá à venda, na forma da Lei 9.514/97, o imóvel dado em alienação fiduciária pelo devedor/fiduciante abaixo qualificado:

DEVEDOR/FIDUCIANTE: DIOGO RAFAEL DE MARCHI, brasileiro, solteiro, o qual declara que não vive em união estável, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 9087885977, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 006.990.520-76, residente e domiciliado na Rua Castro Alves, nº 8, Bairro São Francisco, Santo Augusto/RS, CEP 98590-000.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UM PRÉDIO DE ALVENARIA COM A ÁREA DE 69,32M² (SESSENTA E NOVE METROS E TRINTA E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS), COBERTO COM TELHAS DE CIMENTO AMIANTO, PARA FINS COMERCIAIS, E O RESPECTIVO TERRENO URBANO COM A ÁREA DE 306,00M² (TREZENTOS E SEIS METROS QUADRADOS), TERRENO Nº 04 DA QUADRA Nº 05 DO LOTEAMENTO DENOMINADO FRANCISCO ANDRIGHETTO, SITUADO NA CIDADE DE SANTO AUGUSTO/RS, NA RUA CASTRO ALVES Nº 08, BAIRRO SÃO FRANCISCO, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, COM A RUA CASTRO ALVES, NUMA FRENTE DE 18,00M (DEZOITO METROS); AO SUL, COM TERRENO DE FRANCISCO ANDRIGHETTO, NUMA LINHA DE 18,00M (DEZOITO METROS); AO LESTE E AO OESTE, COM TERRENOS DE FRANCISCO ANDRIGHETTO, NUMA LINHA DE 17,00M (DEZESSETE METROS), CADA LADO.

ESTADO ATUAL: OCUPADO.

ADQUIRIDO PELO DEVEDOR/FIDUCIANTE **DIOGO RAFAEL DE MARCHI**, POR COMPRA DE SILDA TAMIOZZO, CONFORME ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, LAVRADA NO TABELIONATO DE NOTAS DE SANTO AUGUSTO/RS EM 15/04/2021, REGISTRADA SOB R-7/6.514, LIVRO 2-RG. **MATRÍCULA Nº 6.514 DO CRI DE SANTO AUGUSTO/RS.**

VALORES DE REFERÊNCIA

Valor de avaliação do imóvel (lance mínimo do 1º Leilão): R\$525.955,44 (quinhentos e vinte e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), conforme avaliação que instruiu a consolidação da propriedade fiduciária (AV-12/6.514).

Valor da dívida atualizado até 20/10/2026: R\$330.171,61 (trezentos e trinta mil, cento e setenta e um reais e sessenta e um centavos).

Composição da dívida:

Componente	Valor (R\$)
Principal (valor de aquisição do título)	243.600,00
Amortizações	-159.000,00
Honorários advocatícios 10%	44.470,14
Juros contratuais	98.312,91
Multa e encargos de mora	75.525,83
Despesas e tributos	10.519,11
Custas de intimação e procedimento	16.743,62
TOTAL ATUALIZADO ATÉ 20/10/2026	330.171,61

CONDIÇÕES DOS LEILÕES

1º Leilão (06/10/2026, às 14:30h): Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor de avaliação do imóvel (**R\$525.955,44**), nos termos do art. 27, caput e §1º, da Lei 9.514/97. Lance inferior ao valor de avaliação não será aceito, e o leilão será considerado negativo, procedendo-se ao 2º Leilão.

2º Leilão (20/10/2026, às 14:30h): Nos termos do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei 14.711/2023, serão observadas as seguintes condições:

a) Lance igual ou superior ao valor integral da dívida atualizada até a data do leilão, acrescida das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e contribuições condominiais: **aceito automaticamente**, independentemente de deliberação do credor.

b) Caso não haja lance que alcance o valor integral da dívida, o credor fiduciário poderá aceitar, **a seu exclusivo critério**, o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a **R\$262.977,72** (duzentos e sessenta e dois mil, novecentos e setenta e sete reais e setenta e dois centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, nos termos da parte final do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97.

c) Lance inferior a R\$262.977,72 (50% da avaliação): **não será aceito em nenhuma hipótese.**

CONSEQUÊNCIAS DO RESULTADO DO 2º LEILÃO

Se arrematado por valor igual ou superior à dívida: o credor reterá o valor da dívida, despesas e encargos, e entregará ao devedor o saldo remanescente, se houver, no prazo de 5 dias, nos termos do art. 27, §4º, da Lei 9.514/97, operando-se recíproca quitação.

Se arrematado por valor entre 50% da avaliação e a dívida (com aceitação do credor): o devedor permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente da dívida não coberto pelo produto da arrematação, nos termos do art. 27, §5º-A, da Lei 9.514/97, podendo ser cobrado por meio de ação de execução.

Se o 2º Leilão for negativo (nenhum lance aceito): o credor fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do art. 27, §5º, da Lei 9.514/97. O devedor permanecerá obrigado pelo saldo remanescente, calculado nos termos do art. 27, §6º-A, da Lei 9.514/97, mediante dedução do valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação (50% do valor de avaliação, ou seja, R\$262.977,72) do valor atualizado da dívida.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Conforme art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/97, é assegurado ao fiduciante, após a averbação da consolidação e até a data do 2º Leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, encargos legais, tributos e demais valores previstos no referido dispositivo. Para exercício do direito de preferência, os interessados deverão manifestar-se junto ao leiloeiro Rogério Bronzatto (e-mail: rogerio@bronzattoleiloes.com.br; telefones: (55) 99193-8301 / (55) 99116-0800) até o encerramento do respectivo leilão.

MODALIDADE

Os leilões realizar-se-ão na modalidade eletrônica, através do site **www.bronzattoleiloes.com.br**, onde os interessados poderão ofertar lances de forma remota, desde que devidamente cadastrados na plataforma com antecedência mínima de 12 (doze) horas da data do leilão. O cadastro passará por análise interna da equipe do leiloeiro e

será aprovado caso não existam inconsistências nos dados informados. Uma vez ofertado o lance, não haverá possibilidade de desistência, respondendo o arrematante inadimplente pelas perdas e danos decorrentes.

PAGAMENTO

O pagamento do valor da arrematação deverá ser efetuado **à vista**, mediante depósito ou transferência bancária, nas condições informadas pelo leiloeiro na ata de arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance de arrematação, a cargo do arrematante, devida integralmente mediante depósito ou transferência bancária na conta do leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão.

ÔNUS E GRAVAMES

Não constam ônus ou gravames gravados na matrícula.

Eventuais outros ônus, multas, taxas, IPTU, e encargos cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação não serão transferidos ao arrematante. Ficam a cargo do arrematante as despesas de transferência (ITBI, emolumentos cartorários) e os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação.

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

O imóvel é urbano. Caso o imóvel esteja ocupado na data da arrematação, competirá ao arrematante adotar as medidas legais cabíveis para a desocupação, assegurada a reintegração de posse nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Intimação do devedor: O devedor **DIOGO RAFAEL DE MARCHI**, foi intimado para purga da mora nos termos do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97, conforme certidão expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS em 02/07/2026, não tendo sido purgada a mora no prazo legal de 15 dias.

Consolidação da propriedade: A consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária foi averbada na matrícula nº 6.514 do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS sob AV-12/6.514, em 10/08/2026, nos termos do art. 26, §7º, da Lei 9.514/97.

Comunicação dos leilões: Em cumprimento ao art. 27, §2º-A, da Lei 9.514/97, o devedor/fiduciante acima qualificado foi comunicado das datas, horários e local dos leilões por meio de correspondência dirigida ao endereço constante do contrato.

OBSERVAÇÕES GERAIS

As medidas, confrontações e demais características do imóvel constantes neste edital reproduzem as informações da certidão de matrícula nº 6.514 do CRI de Santo Augusto/RS, devendo ser consideradas enunciativas. Recomenda-se aos interessados a verificação direta junto ao Registro de Imóveis e a vistoria do imóvel antes de ofertar lance.

Após a arrematação, será expedida a Ata de Leilão, documento necessário para a transmissão do bem junto ao respectivo órgão registral.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desobrigado de efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja do conhecimento dos interessados.

PUBLICIDADE

Este edital será publicado no site do leiloeiro (www.bronzattoleiloes.com.br) e no Diário do Registro de Imóveis (www.registrodeimoveis.org.br/diario-registral), com antecedência da data do 1º Leilão, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97.

INFORMAÇÕES

Informações adicionais podem ser obtidas pelo e-mail **rogerio@bronzattoleiloes.com.br** ou pelos telefones **(55) 99193-8301** (WhatsApp) e **(55) 99116-0800**.

Ijuí/RS, 09 de setembro de 2026.

 Documento assinado digitalmente
ROGERIO BRONZATTO
Data: 15/09/2026 09:47:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROGÉRIO BRONZATTO

Leiloeiro Oficial

Matrícula nº 108/1995, JUCERGS